

TRIBUNALE DI FIRENZE

Cancelleria Fallimentare



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

AL FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxSRL in liquidazione R.F. 228/15



- Giudice Delegato: Dott.ssa SILVIA GOVERNATORI

- Curatore: Dott.ssa ELENA MORELLI

Premesso

- che in data 03 dicembre 2015 il Giudice Delegato ha nominato la sottoscritta arch. Mara Magnani, con studio in Empoli, via Baccio da Montelupo n.44, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze al n.4143 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n.6061, perito estimatore nella procedura di fallimento della SRL in liquidazione con sede in [REDACTED], per redigere una perizia tecnico-estimativa relativa all'immobile di proprietà della società fallita "ad uso commerciale/produttivo sito in Montaione (FI) via Poggio alla Terra n.11" ;
- che la sottoscritta ha proceduto ad acquisire la documentazione catastale, edilizia ed urbanistica presso gli enti competenti, anche tramite servizio telematico;
- che in data 10 marzo 2016 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile ubicato nel Comune di Montaione (FI), via Poggio alla Terra, alla presenza della Dott.ssa Elena Morelli;
- che, successivamente la sottoscritta ha effettuato altri accertamenti e ricerche presso i competenti enti per acquisire ulteriore e necessaria documentazione;



ciò premesso

la sottoscritta, esaminati gli atti e i documenti, effettuato il sopralluogo per constatare visivamente l'immobile, presenta la propria

PERIZIA ESTIMATIVA

La stima dell'immobile è stata determinata con il criterio del reale valore di mercato ed il metodo di comparazione tra beni simili in zona utilizzando come parametro la superficie lorda espressa in metro quadrato (mq), intendendo comprese le pareti perimetrali, i pilastri, le pareti interne, computate per metà le pareti a comune tra unità immobiliari, mentre la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Pertanto, la sottoscritta, dopo aver eseguito una accurata indagine sui prezzi medi di mercato praticati nella zona di ubicazione del bene, per immobili simili, con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e manutenzione, ha proceduto alla seguente valutazione:

Porzione di edificio ubicata nel Comune di Montaione, via Poggio alla Terra n.11, costituita da (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7 e n.8):

- porzione di unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra ed al piano seminterrato, con accesso pedonale e carrabile da via Poggio alla Terra attraverso resede di pertinenza esclusivo circostante l'edificio (allegato 1: foto n.1, n.2, n.4, n.5, n.6, n.7 e n.8). Si precisa che la restante porzione di unità commerciale posta al piano terra non è oggetto di perizia in quanto di altra proprietà (allegato 1: foto n.3);
- unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale, situata al piano seminterrato dell'edificio, alla quale si accede da via Poggio alla Terra tramite passo su resede esclusivo della porzione commerciale sopradescritta (allegato 1: foto n.4 ed allegato 3.1).

Contesto insediativo

L'edificio, in cui sono posti i beni in oggetto, insiste su un lotto di terreno degradante, di forma rettangolare, in un contesto insediativo con tessuto prevalentemente artigianale e commerciale, periferico rispetto al centro urbano del Comune di Montaione, in prossimità della Strada Samminiatese, con buona presenza di parcheggi e servizi.

Limitrofo al resede di pertinenza della porzione in oggetto è presente un traliccio dell'elettrodotto Enel ad alta tensione che attraversa anche parte dello stesso resede (allegato 1: foto n. 1 e n.6 ed allegati 3.1 e 3.6).

Tipologia e caratteristiche costruttive e tecnologiche

L'edificio in cui è posta la porzione in oggetto, costruito a fine anni settanta del secolo scorso ed ampliato nel 2007, presenta una tipologia a corpo isolato, elevato in parte su due piani ed in parte su un piano fuori terra oltre piano seminterrato. Il piano terra ed il seminterrato sono costituiti da unità immobiliari ad uso commerciale e/o artigianale, mentre il piano primo da unità immobiliari ad uso abitazione (allegato 1: foto n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7 e n.8 ed allegato 2.6).

La tecnica costruttiva presenta una struttura portante in cemento armato, solai in laterizio armato prefabbricati, copertura in travi prefabbricate precomprese e cupolini ondulati in cemento amianto (allegato 5.4.1).

L'intervento di ampliamento realizzato nel 2007 sopra il lastrico solare, che costituiva bene comune ai soli appartamenti posti al piano primo dell'edificio (ex sub.501 della particella 283 del Foglio di Mappa 47), non è oggetto di perizia in quanto di altra proprietà (allegati 2.7 e 3.5).

I tamponamenti sono realizzati prevalentemente in laterizio a vista ed infissi in metallo (allegato 1: foto n. 1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7 e n.8).

Le tramezzature interne sono sia in muratura con intonaco e tinteggiatura civile che in cartongesso tinteggiato.

Le finiture interne della porzione di unità immobiliare ad uso commerciale posta ai piani terra e seminterrato sono realizzate con pavimenti del tipo industriale, mentre per i servizi igienici, gli antibagni e gli spogliatoi i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, porte in legno tamburato e pareti tinteggiate. Sono presenti due vani scala interni, che collegano il piano terra con parte del piano seminterrato, di cui uno con scalini rivestiti in pietra ed uno in struttura metallica (allegato 1: foto n.9, n.10, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.16, n.17, n.18, n.19, n.20, n. 21, n.22, n.23, n.24, n.25, n.26 e n.27).

La porzione di unità immobiliare ad uso commerciale è dotata di impianto elettrico, del tipo esterno, compreso corpi illuminanti a sospensione ed a soffitto, di allarme, telefonico, di impianto di climatizzazione estate/inverno a pompa di calore con unità interne ed esterne (allegato 1: foto n.15 e n.16 ed allegato 5.23.4), di impianto idrico, con approvvigionamento mediante acquedotto comunale e di impianto antincendio.

Il resede di pertinenza esclusivo della porzione commerciale, circostante l'edificio, è finito con asfalto (allegato 1: foto n.3, n.4, n.5 n.6, n.7 e n.8). Nella parte anteriore del resede, prospiciente via Poggio alla Terra, è posta una veranda realizzata con struttura in legno e manto di copertura in policarbonato (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.8 ed allegato 5.13). Inoltre sono presenti due tettoie, in aderenza all'edificio, entrambe con struttura puntiforme a pilastri e provviste di copertura (allegato 1: foto n.1, n.2, n.7 e n.8).

La recinzione prospiciente via Poggio alla Terra è realizzata con muratura a vista e sovrastante ringhiera costituita da profilati in PVC rinforzati con ferro zincato, sono presenti tre cancelli scorrevoli ad unica anta per gli accessi carrabili, di cui due in corrispondenza delle rampe carrabili di accesso al piano seminterrato e due cancelli pedonali a doppia anta realizzati nello stesso materiale della ringhiera (allegato 1: foto n.1, n.2 e n.3 ed allegato n.5.7).

Le finiture interne dell'unità immobiliare ad uso laboratorio posta al piano seminterrato sono realizzate con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati, rivestimento del servizio igienico e relativo antibagno in ceramica e porte in legno tamburato (allegato 1: foto n.28, n.29, n.30 e n.31).

Tale unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, del tipo esterno, e telefonico, oltre alla predisposizione degli impianti di allarme e di climatizzazione. Le unità interne ed esterne relative all'impianto di climatizzazione, i sensori e la centralina di allarme e l'estintore presenti alla data del sopralluogo sono stati installati dal conduttore del bene, come da lui riferito (allegato 1: foto n.30). L'impianto idrico è a comune con l'unità commerciale. In seguito alla sentenza di fallimento della ██████████ ██████████ SRL, tale unità è stata provvisoriamente dotata di contabilizzatore per il relativo consumo idrico, installato su contatore di altra proprietà.

Si precisa che l'accesso alle unità abitative poste al piano primo, di altra proprietà, è possibile solo attraverso il resede esclusivo della porzione di unità commerciale in oggetto (allegato1: foto 2 ed allegati 2.6 e 2.7).

Nell'atto di acquisto delle unità abitative rogato notaio Gustavo Cammuso del 08 luglio 2007 repertorio n.4726, raccolta n.3802 (allegato 3.5) non è indicata servitù di passo a favore di tali unità, anche se già all'epoca, l'accesso era possibile solo attraverso parte del resede esclusivo della porzione commerciale in oggetto, come indicato nell'elaborato planimetrico del 15/02/2007 protocollo FI 0055233 (allegato 2.7).

Stato di manutenzione e disponibilità dell'immobile

L'edificio, in cui è posta la porzione in oggetto, si trova in buono stato di manutenzione.

Alla data del sopralluogo, una parte della porzione ad uso commerciale risulta occupata, sia al piano terra che al piano seminterrato, da materiali, arredi ed attrezzature relativi all'attività commerciale esercitata dalla società ██████████ ██████████ S.R.L. in

liquidazione, mentre una parte del piano terra risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con contratto di locazione (uso diverso di abitazione) del 01 luglio 2015 con durata sei mesi, non prorogabile, ad oggi scaduto (allegato 3.3); tale parte è separata dalla restante mediante tamponamenti realizzati in materiale precario (allegato 1: foto n. 12).

Anche una porzione del piano seminterrato, ad uso magazzino, avente accesso esterno, adiacente al laboratorio identificato dal sub 505 della particella 283 del Foglio di Mappa 47, e lo stesso laboratorio, risultano occupati dalla ditta individuale [REDACTED] P.IVA [REDACTED] rispettivamente con contratto di locazione commerciale del 17 luglio 2014 con durata di anni sei dal 01 luglio 2014, registrato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio Territoriale di Empoli, in data 30 luglio 2014 al n. 1642 serie T1 (allegato 3.4) e con contratto di locazione ad uso laboratorio del 30 giugno 2006, con durata di sei anni dal 01 settembre 2006 tacitamente rinnovato di sei anni alla scadenza del 31/08/2012 (allegato 3.4), entrambi ad oggi in corso di validità.

Identificazione catastale - titolo di proprietà e provenienza

All'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, al Catasto Fabbricati del Comune di Montaione quanto sopra risulta correttamente intestato alla ditta [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in proprietà per 1/1 ed è geometricamente rappresentato **nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 283** (allegato 2.1) dai seguenti subalterni:

- **sub.504**, via Samminiatese n.11, piano S1-T, categoria D/8 (*fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), rendita catastale € 7.536,38, per l'unità ad uso commerciale (allegato 2.2), in seguito alla variazione di classamento del 21/03/2011 n.52700.1/2011 in atti dal 21/03/2011 (protocollo n. FI0118718).

Tale porzione di unità immobiliare urbana è unita di fatto con quella

identificata nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 283 sub.508, di altra proprietà (allegati 2.2 e 2.10).

Si precisa che la planimetria catastale ultima in atti, protocollo n. FI0121261 del 20/04/2010 (allegato 2.3), non corrisponde allo stato dei luoghi, in particolare al piano seminterrato nel magazzino non collegato internamente al piano terra, avente accesso esterno, sono presenti un'apertura di collegamento con l'unità immobiliare ad uso laboratorio adiacente, di cui sotto, ed uno spazio delimitato con cartongesso utilizzato ad ufficio, mentre nel magazzino, collegato internamente al piano terra, di maggiore superficie, è presente una parete in cartongesso con porta, posizionata ortogonale al tramezzo centrale.

Inoltre, al piano terra, sono presenti una porta di comunicazione tra l'antiwc e l'ingresso-vano scala a comune tra le unità abitative poste al piano primo, non oggetto di perizia, ed una tamponatura a chiusura di parte del locale commerciale di minore superficie, comprendente anche il magazzino, lo spogliatoio e due servizi igienici con relativi antiwc, che risulta pertanto accessibile solo dalla restante porzione dell'unità commerciale non oggetto di perizia.

Ai fini della conformità catastale dovrà essere presentata all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio, Servizi Catastali, pratica catastale, dopo aver in parte sanato ed in parte ripristinato lo stato dei luoghi come urbanisticamente legittimato, per i motivi sotto descritti.

- **sub.505**, via Samminiatese, piano S1, categoria C/3 (*laboratori per arti e mestieri*), classe 4, consistenza mq 86, superficie catastale totale mq 97, rendita catastale € 581,84, per l'unità ad uso laboratorio (allegato 2.4), in seguito alla variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie e precedente variazione di classamento del 20/12/2007 n.33149.1/2007 in atti dal 20/12/2007 (protocollo n. FI0540937).

Si precisa che la planimetria catastale ultima in atti, protocollo n. FI0055233 del 15/02/2007 (allegato 2.5), non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto è presente un'apertura di comunicazione con il

magazzino di minore superficie ad uso commerciale di cui sopra.

Ai fini della conformità urbanistica, per i motivi di seguito descritti, si rende necessario ripristinare lo stato dei luoghi legittimato e come rappresentato nella planimetria catastale.

Per la continuità storico-catastale i subalterni 504 e 505 della particella 283 del Foglio di Mappa 47, sono stati originati dalla divisione del subalterno 500 della stessa particella, in seguito alla variazione del 15/02/2007 n. 4877.1/2007 in atti dal 15/02/2007 (protocollo n. FI0055233) Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (allegato 2.9).

L'area su cui insiste l'intero edificio con le relative pertinenze esterne è al Catasto Terreni del Comune di Montaione rappresentata nel Foglio di Mappa 47 dalla particella 283, qualità Ente Urbano, superficie mq 2950, in seguito al Tipo Mappale del 30/01/2009 n. 30967.1./2009 in atti dal 30/01/2009 (protocollo n. FI 0030967) (allegato 2.8).

- *Confini porzione di unità immobiliare ad uso commerciale:* via Poggio alla Terra, stessa proprietà, restante porzione dell'unità commerciale identificata dal sub.508 della particella 283 del foglio di mappa 47, salvo se altri o migliori confini (allegato 2.6).

- *Confini unità immobiliare ad uso laboratorio:* via Poggio alla Terra, stessa proprietà su più lati salvo se altri o migliori confini (allegato 2.6).

Quanto sopra è pervenuto alla società [REDACTED] S.R.L., **in piena proprietà**, in seguito all'atto di trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di estinzione anticipata rogato Paola Capodarca, notaio in Carmignano, in data 26 giugno 2009, repertorio n.2000, raccolta n. 1803, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 29 giugno 2009 al n.7631, serie 1T e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Volterra il 30 giugno 2009 al n. 3160 di registro particolare (allegato 3.1).

In tale atto si evince servitù a favore dell'ENEL costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Maria Rosaria Percuoco, di San Miniato, del 12 febbraio 1982, repertorio n. 30244 e dal notaio Mario Piccinini, di Firenze, in data 27 maggio 1982, repertorio n. 22004,

registrata a Firenze il 4 giugno 1982 al n. 5240, trascritta a Volterra il 21 giugno 1982 al n. 2717 del registro particolare (allegato 3.1) e come meglio identificato nell'atto di compravendita del terreno su cui è stato costruito l'edificio, del 19 marzo 1977 repertorio 17.616 raccolta 4.549, rogato Antonio Mosca, notaio in Castelfiorentino (allegato 3.6). Inoltre si evince vincoli derivanti dall'atto d'obbligo edilizio stipulato a favore del Comune di Montaione con atto ricevuto dal Segretario Comunale dott. Giuseppe Sorace in data 29 dicembre 2003, repertorio n.2136, registrato ad Empoli il 14 gennaio 2004 al n.110 serie 2 e trascritto a Volterra il 23 gennaio 2004 al n.690 di registro particolare relativo alla realizzazione di una veranda (allegati 3.1 e 5.13.1).

Si precisa che in data 08 luglio 2005 la società [REDACTED] [REDACTED]" (detta anche concedente) e la società [REDACTED] [REDACTED] (detta anche utilizzatore) avevano sottoscritto il contratto di locazione finanziaria n.1132863 avente ad oggetto l'immobile posto nel Comune di Montaione (FI) di cui alla presente perizia (allegato 3.1). Alla società [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto per acquisto dalla società [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato notaio Gustavo Cammuso, di Empoli, in data 08 luglio 2005, repertorio n.4725, raccolta n. 3801, registrato ad Empoli il 13 luglio 2005 al n.3593, serie 1T e trascritto a Volterra il 15 luglio 2005 al n. 3955 di registro particolare (allegato 3.2).

Situazione urbanistica

Nel Secondo Regolamento Urbanistico Comunale (R.U.C.) vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 10 marzo 2014 e diventato efficace in data 16 aprile 2014 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Toscana n.15, l'area su cui insiste l'edificio di cui fa parte la porzione in oggetto è classificata, nella cartografia Progetto - Sistema Insediativo PR.SI 02 – Capoluogo in "Zona TS.2: Edifici e/o aree per attività commerciali e/o direzionali"

di cui all' art. 72 delle Norme di Attuazione (allegati 4.1 e 4.2).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montaione, l'edificio in cui è posta la porzione in oggetto, facente parte della lottizzazione denominata "Poggio alla Terra" di cui alla convenzione del 01 giugno 1977 repertorio n.185 registrata ad Empoli il 15 settembre 1977 al n. 2.782 Mod.1 Vol.161 e successiva convenzione per cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria del 01 dicembre 2001 repertorio n. 2007 registrata ad Empoli il 18 dicembre 2001 al n.3644 serie 1 (allegato 5.1.2), risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi e provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.32 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 07 ottobre 1978 per *"la costruzione di un fabbricato industriale ad uso deposito, tranceria e finitura pellami"* (allegati 5.1 e 5.1.1);
- Concessione Edilizia n.2 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 10 gennaio 1980 per *"variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato industriale"* (allegato 5.2);
- Concessione Edilizia n.89 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione del 18 novembre 1981 per *"Montaggio d'impianti per lavorazione legno:silos e forno essiccatore (strutture prefabbricate di tipo non permanente)"*, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione al [REDACTED] in qualità di conduttore con contratto di locazione del 01 agosto 1980 registrato a San Miniato il 04 agosto 1980 al n. 1607 Mod.II vol.124 (allegati 5.3 e 5.3.1);
- Concessione Edilizia n.42 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 05 giugno 1982 per *"Variante in corso d'opera costruzione fabbricato industriale"* (allegato 5.4);
- Certificato di Collaudo opere in cemento armato e laterizio armato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Firenze in data 22 febbraio 1982 n.904 (allegato 5.4.1.);
- Permesso di abitabilità o di uso n.18 rilasciato dal Sindaco del Comune di Montaione in data 31 dicembre 1984 (allegato 5.5);

- Relazione di Asseveramento opere edilizie interne ai sensi dell'art.26 Legge n.47 del 28/02/1985 presentata al Comune di Montaione in data 30 gennaio 1993 protocollo n.1012 (allegato 5.6);
- Concessione Edilizia n.39 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 17 aprile 1993 per "*costruzione di recinzione a fabbricato ad uso industriale*" (allegati 5.7 e 5.7.1);
- Relazione di Asseveramento opere edilizie interne ai sensi dell'art.26 Legge n.47 del 28/02/1985 presentata al Comune di Montaione in data 27 ottobre 1994 protocollo n.11125 (allegato 5.8);
- Concessione Edilizia n.72 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 07 agosto gennaio 1995 per "*cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a fondo commerciale*" non reperibile (allegato 5.9);
- Dichiarazione di asseveramento per inizio attività (D.I.A) presentata al Comune di Montaione in data 07 luglio 1998 protocollo n.7098 , pratica edilizia n.128 del 1998, autorizzazione n.63 del 07 luglio 1998, per "*Modifiche interne*" (allegato 5.10);
- D.I.A. presentata al Comune di Montaione in data 07 luglio 1998 protocollo n.7098 , pratica edilizia n.129 del 1998, autorizzazione n.64 del 07 luglio 1998, per "*Modifiche interne*" (allegato 5.11);
- Attestazione di Conformità - Denuncia di inizio Attività n. 46 del 18 aprile 2001, presentata al Comune di Montaione in data 29 marzo 2001 protocollo n. 004004, pratica n.66 del 2001 per "*Modifiche interne a fondo ad uso commerciale*" (allegati 5.12, 5.12.1 e 5.12.2) e Comunicazione di Ultimazione Lavori depositata in Comune in data 17 maggio 2001 prot. 006204 con allegata dichiarazione di conformità al progetto (allegati 5.12.3 e 5.12.4);
- Atto unilaterale d'obbligo del 29 dicembre 2003 repertorio n.2136, registrato ad Empoli il 14 gennaio 2004 al n.110 serie 2 relativo alla realizzazione di una veranda e successivo Permesso Temporaneo n. 2 rilasciato dal Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Montaione in data 13 febbraio 2004, per l'installazione di veranda, con validità di anni quindici dall'ultimazione lavori (allegati

5.13, 5.13.1 e 5.13.2). Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Montaione in data 24 marzo 2001 protocollo n. 2667 con denunciata la data del 12 marzo 2004 di fine lavori, pertanto ad oggi non scaduto (allegato 5.13.3);

- Autorizzazione Unica Suap del 03 febbraio 2005 per "*esame di conformità alla normativa antincendi*" e parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze, pervenuto al Comune di Montaione in data 24 gennaio 2005 protocollo n. 669 (allegati 5.14 e 5.14.1);

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 80 del 09 maggio 2005, presentata al Comune di Montaione in data 19 aprile 2005 protocollo n.3353 , pratica edilizia n.91 del 2005 per "*Sanatoria*" (allegato 5.15);

- D.I.A. n. 26 del 14 marzo 2006 , presentata al Comune di Montaione in data 22 febbraio 2006 protocollo n.1520 , pratica edilizia n.21 del 2006 per "*Modifiche interne*" (allegati 5.16 e 5.22);

- D.I.A. n. 67 del 31 maggio 2006 , presentata al Comune di Montaione in data 11 maggio 2006 protocollo n.3583 , pratica edilizia n.68 del 2006 per "*Cambio di destinazione d'uso e modifiche interne*" (allegati 5.17, 5.17.1, 5.17.2 e 5.22);

- Permesso di Costruire n. 062 rilasciato dal Responsabile del Servizio Uso ed Assetto del Territorio del Comune di Montaione in data 12 aprile 2007 per "*Ampliamento fabbricato commerciale*" alla società [REDACTED] (allegato 5.18, 5.18.1 e 5.21).

Si precisa che tale permesso, comportante la corresponsione degli oneri di urbanizzazione nonché del costo di costruzione, è stato richiesto dalla società [REDACTED] ed alla stessa rilasciato, anche se non proprietaria all'epoca e neppure oggi della superficie (lastrico solare , ex sub.501 della particella 283 del Foglio di Mappa 47), su cui è stato realizzato l'ampliamento (allegati 2.7 e 3.5);

- D.I.A. n. 10 del 03 febbraio 2008, presentata al Comune di Montaione in data 14 gennaio 2008 protocollo n.346 , pratica edilizia n.15 del 2008 per "*Variante al Permesso di costruire n.2007/0062 del 12/04/2007*" (allegati 5.19 e 5.21);

- D.I.A. n. 72 del 25 giugno 2008, presentata al Comune di Montaione in data 28 maggio 2008 protocollo n.4211 , pratica edilizia n.102 del 2008 per *“Modifiche interne”* (allegati 5.20, e 5.20.1), Deposito Regione Toscana Ufficio del Genio Civile del 23 gennaio 2009 protocollo n.137158 (allegato 5.20.2) e Comunicazione Fine Lavori presentata al Comune di Montaione in data 13 febbraio 2009 protocollo n.1192 (allegato 5.20.3);
- Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Montaione in data 16 febbraio 2009 protocollo n.1262 relativa alle pratiche Permesso di Costruire n.062/2007 e D.I.A. n. 10/2008 (allegato 5.21);
- Comunicazione di fine lavori presentata al Comune di Montaione in data 19 febbraio 2009 protocollo n.1334 relativa alle D.I.A. n.26/2006 e n. 67/2006 (allegato 5.22);
- Attestazione di Agibilità n.9 del 19 febbraio 2009, ai sensi della Legge Regione Toscana n.1/2005, depositata al Comune di Montaione in data 19 febbraio 2009 protocollo n.1336, (allegato 5.23), con allegati: Certificato di Visita e di Collaudo e Relazione di Fine Lavori e Certificato di Rispondenza depositati alla Regione Toscana, Ufficio Regionale per la Tutela dell’Acqua e del Territorio della Provincia di Firenze, sede di Firenze, rispettivamente in data 18 aprile 2008 (allegato 5.23.1) ed in data 20 febbraio 2009 (allegato 5.23.2); Dichiarazione congiunta sulla rispondenza dei lavori alle norme ed alla documentazione progettuale di cui al Permesso di Costruire n. 62/2007 ed alla D.I.A. n. 10/2008 (allegato 5.23.3); Dichiarazione di Conformità *“dell’impianto di climatizzazione estate/inverno”* da parte della ditta installatrice (allegato 5.23.4); Dichiarazione di Conformità *“dell’impianto idrico sanitario e scarichi”* da parte della ditta installatrice (allegato 5.23.5); Dichiarazione di Conformità dell’impianto elettrico da parte della ditta installatrice (allegato 5.23.6); Dichiarazione di Inizio Attività al Comando Provinciale dei Vigili Del Fuoco, Firenze, del 23 gennaio 2009 protocollo n.580 (allegato 5.23.7); Dichiarazione del tecnico *“ai sensi dell’art.11 comma 2 Decreto Ministeriale n. 236/1989 per il rispetto della Legge 13/89”* (allegato 5.23.8);

- D.I.A. n. 15 del 05 marzo 2009, presentata al Comune di Montaione in data 13 febbraio 2009 protocollo n.1193 , pratica edilizia n.16 del 2009 a Variante alla D.I.A. del 28/06/2008 protocollo n. 4211 per “*Modifiche interne*” (allegati 5.24, 5.24.1 e 5.24.2) e contestuale Comunicazione Fine Lavori depositata in Comune con protocollo n. 1192 (allegato 5.20.3);

- Autorizzazione Unica Suap del 13 marzo 2009 per “*ampliamento della superficie di vendita in media struttura*” (allegati 5.25);

- Autorizzazione per esposizione permanente n. Pb/008009 del 18 maggio 2009, per “*esposizione permanente di mezzi pubblicitari su spazi ed aree private soggette a vincolo stradale*” rilasciata dalla Provincia di Firenze (allegato 5.26);

- Autorizzazione Unica Suap del 13 agosto 2009 per “*esame conformità alla normativa antincendi*” e parere favorevole a condizione rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Firenze, pervenuto al Comune di Montaione in data 01 luglio 2009 protocollo n.0005420 (allegati 5.27 e 5.27.1);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed Asseverazione ai fini della sicurezza antincendio inviata per posta certificata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Firenze in data 21 dicembre 2012, riferimento pratica n. 45968 (allegato 5.28).

Alla data del sopralluogo risultano realizzati senza pratica edilizia, una parete con porta al piano seminterrato, ortogonale al tramezzo interno nel locale magazzino di maggiore superficie (allegato 1: foto n. 23) e nel magazzino di minore superficie, non collegato internamente al piano terra, uno spazio utilizzato ad ufficio e delimitato con cartongesso (allegato 1. foto n. 27).

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere presentata al Comune di Montaione adeguata pratica ai sensi della Legge Regione Toscana n.65 del 10/11/2014 e s.m.i. per aggiornare la situazione edilizia allo stato dei luoghi.

Inoltre risultano realizzati senza pratica edilizia al piano seminterrato anche un’apertura sulla parete portante tra l’unità immobiliare ad uso

laboratorio artigianale ed il magazzino adiacente ad uso commerciale, (allegato 1: foto n.28 e n.29), ed al piano terra una porta di comunicazione tra il locale antiwc e l'ingresso-vano scala a comune delle abitazioni di altra proprietà, non oggetto di perizia (allegato 1: foto n.13) oltre ad una tamponatura in materiale precario a chiusura di parte del locale commerciale di minore superficie, accessibile quindi alla data del sopralluogo solo dalla restante porzione dell'unità commerciale non oggetto di perizia (allegato 1: foto n. 17).

Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovrà essere ripristinata la situazione legittimata relativamente alla chiusura dell'apertura tra distinte unità immobiliari a diversa destinazione funzionale, alla chiusura della porta comunicante con ingresso-vano scala di altra proprietà oltre alla rimozione della tamponatura precaria di parte del locale commerciale. Tali soluzioni risultano economicamente vantaggiose rispetto ad una possibile sanatoria edilizia comportante oneri edilizi per frazionamento e/o con cambio di destinazione d'uso.

Infine, sul fronte prospiciente via Poggio alla Terra risultano realizzate in aderenza all'edificio, anche due tettoie con sostegni verticali e dotate di copertura, per le quali non risultano pratiche edilizie presentate. Pertanto ai fini della conformità urbanistico-edilizia dovranno essere rimosse, in quanto tale soluzione risulta meno onerosa rispetto ad una possibile sanatoria edilizia.

L'espletamento delle pratiche catastali ed edilizie sopraindicate comporta costi relativi sia agli onorari dei tecnici abilitati per gli adempimenti necessari presso i vari uffici, sia quelli relativi al pagamento di sanzioni determinate dagli enti stessi interessati e dei diritti di segreteria vigenti, oltre ai costi relativi alla rimozione ed alla rimessa in pristino, stimabili complessivamente in circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**.

Consistenza

La porzione di edificio in oggetto è così costituita:

- Porzione di unità immobiliare ad uso commerciale posta ai piani terra e

seminterrato dell'edificio, collegati in parte da due vani scala interni esclusivi, della superficie lorda di circa mq 1704, con accessi pedonali e carrabili da resede esclusivo circostante l'edificio.

Il piano terra, con accesso dal resede frontale, prospiciente via Poggio alla Terra, della superficie lorda di circa mq 852, ed altezza interna prevalente di circa m 4.40, è composto da due locali commerciali, un magazzino, due spogliatoi, due disimpegni, quattro wc di cui tre con relativo antiwc, balcone della superficie di circa mq 20, oltre a due vani scala di collegamento con parte del piano seminterrato accessibile anche dall'esterno mediante più accessi dal resede esclusivo. La restante parte del piano seminterrato, occupata da un magazzino, non è collegata internamente né al piano terra né agli altri locali del piano seminterrato, ed è accessibile solo dal resede esclusivo tergale.

La parte collegata al piano terra, della superficie lorda di circa mq 670, è composta da ampio magazzino con altezza interna di circa m 4.00, disimpegno, ufficio, archivio, due spogliatoi, due wc e relativi antiwc, due vani scala, oltre ad un locale cisterna idrica ed un ripostiglio aventi entrambi accesso indipendente esterno, attraverso il resede esclusivo.

L'altra parte del piano seminterrato, non collegata internamente né al piano terra né alla parte del piano seminterrato sopra descritta, è composta da un magazzino della superficie lorda di circa mq 182, con altezza interna di circa m 4.00, avente unico accesso esterno dal resede esclusivo (allegato 1: foto n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11, n.12, n.13, n.14, n.15, n.16 e n.17). Si precisa che tale magazzino alla data del sopralluogo risulta locato a terzi con contratto in corso di validità.

Annesso alla porzione di unità immobiliare ad uso commerciale un resede esclusivo della superficie lorda di circa mq 1933, circostante l'edificio, con aree a parcheggio e su cui vi insiste anche una veranda temporanea della superficie di circa mq 24 prospiciente via Poggio alla Terra a servizio dell'attività commerciale (allegato 1: foto n.4, n.5, n.6).

Tale porzione di unità immobiliare è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 283 sub. 504** unità di fatto ad altra

porzione di unità immobiliare identificata dal sub.508 dello stesso foglio di mappa e della stessa particella, di altra proprietà non oggetto di perizia.

- Unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta al piano seminterrato dell'edificio, alla quale si accede tramite passo da resede esclusivo della porzione di unità immobiliare sopradescritta, con superficie lorda di circa mq 96 e con un'altezza interna di circa m 3.75, composta da un laboratorio, spogliatoio, wc e relativo antiwc. Alla data del sopralluogo risulta locata a terzi con contratto tacitamente rinnovato ed in corso di validità. Tale unità immobiliare è identificata catastalmente nel **Foglio di Mappa 47 dalla particella 283 sub. 505.**

Determinazione del valore di mercato

Per quanto sopra esposto e considerando :

- che l'attuale situazione del mercato immobiliare in generale, ed in particolare nella zona in oggetto, mostra una contrazione delle transazioni, una dilazione dei tempi di vendita, un ribasso dei prezzi degli immobili ed un'offerta superiore alla domanda per immobili in genere e più accentuata per quelli produttivi e commerciali;
- che, per gli adempimenti necessari per la conformità urbanistico-edilizia e catastale, oltre ad opere di rimozione e ripristino è stimato un costo complessivo di circa **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**;
- che, sulla base delle indagini effettuate sul mercato nella zona in oggetto per beni simili e con analoghe caratteristiche, condizioni di uso e di manutenzione, si ritiene di stimare un valore al metro quadrato (mq) di superficie lorda, comprensivo dell'incidenza del resede esclusivo, della veranda temporanea e degli impianti (antincendio, elettrico con corpi illuminanti, impianto di climatizzazione e di allarme) stimati dal sig.re Paolo Dani, per un valore complessivo di € 33.120,00 (Euro trentatremilacentoveventi/00), di cui all'inventario redatto con il Curatore in data 12 gennaio 2015, lotti 55,72,73,74,75 e 76 (allegato 6), per la porzione di unità immobiliare ad uso commerciale posta ai piani terra e seminterrato, come sotto determinato:

- per la porzione di unità ad uso commerciale, si ritiene di stimare un valore al mq di € 650,00 per il piano terra, di € 195,00 per il balcone e di € 400,00 per il piano seminterrato, di cui il magazzino, non comunicante con il piano terra, è alla data del sopralluogo locato con contratto in corso di validità, come di seguito indicato:

- porzione unità commerciale P.Terra	mq 852 circa	€/mq 650,00	= € 553.800,00
-balconi	mq 20 circa	€/mq 195,00	= € 3.900,00
- porzione unità commerciale P. Seminterrato	mq 670 circa	€/mq 400,00	= € 268.000,00
- porzione unità commerciale P. Seminterrato (locata)	mq 182 circa	€/mq 400,00	= € 72.800,00
			€ 898.500,00

in lettere (**Euro ottocentonovantottomilacinquecento/00**)

Considerando che il magazzino con superficie lorda di circa mq 182 risulta alla data del sopralluogo locato a terzi, si ritiene di attribuire un coefficiente di svalutazione del 20% al rispettivo valore sopra stimato di € 72.800,00, determinando in € 58.240,00 (**Euro cinquatottomiladuecentoquaranta/00**) il valore di mercato del bene locato.

Pertanto il valore stimato della porzione immobiliare ad uso commerciale posta ai piani terra e seminterrato è di € (898.500,00 – 72.800,00 + 58.240,00) = **€ 883.940,00** arrotondato per eccesso ad **€ 884.000,00** (**Euro ottocentoottantaquattromila/00**).

Il valore di mercato della porzione immobiliare ad uso commerciale, al netto dei costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia, per la rimozione ed il ripristino stimati complessivamente in **€ 4.000,00**, viene valutato in € (884.000,00– 4.000,00) = **€ 880.000,00** (**Euro ottocentoottantamila/00**).

- per l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta al piano seminterrato si ritiene di stimare un valore al mq di € 750,00 comprensivo degli impianti e/o predisposizione, locata con contratto in corso di validità, come di seguito indicato:

- unità immobiliare mq 96 circa €/mq 725,00 = € **69.600,00**
ad uso laboratorio

artigianale

in lettere (**Euro sessantanovemilaseicento/00**)

Considerando che il laboratorio artigianale, alla data del sopralluogo risulta locato a terzi, si ritiene di attribuire un coefficiente di svalutazione del 20% al valore sopra stimato di € 69.600,00, determinando in € 55.680,00 arrotondato per eccesso ad € **56.000,00 (Euro cinquantaseimila/00)** il valore di mercato del bene locato.

In considerazione della procedura fallimentare in corso e della conseguente vendita con incanto, si ritiene di attribuire al valore stimato dei beni un coefficiente di riduzione di circa il 10% per stabilire il rispettivo valore di partenza dell'incanto.

Pertanto, la porzione di unità immobiliare ad uso commerciale viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € **792.000,00 (Euro settecentonovantaduemila/00)** e l'unità ad uso laboratorio artigianale viene stimata per un valore di partenza dell'incanto di € 50.400,00 arrotondato per difetto ad € **50.000,00 (Euro cinquantamila/00)**.

La porzione immobiliare in oggetto viene stimata complessivamente per un valore di partenza dell'incanto di € (792.000,00 + 50.000,00) = € **842.000,00 (Euro ottocentoquarantaduemila/00)**.

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione che si compone di n.19 pagine, n. 6 allegati compresa la documentazione fotografica composta da n.31 fotografie, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Curatore e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Empoli, 18 luglio 2016

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- **Allegato 1:** Documentazione fotografica composta da n. 31 fotografie

- **Allegato 2:** Documentazione catastale

2.1 Estratto Foglio di Mappa 47 p.lla 283

2.2 Visura storica C.F. F.M. 47 p.lla 283 sub 504 (porzione di unità immobiliare ad uso commerciale)

2.3 Planimetria catastale prot. FI0121261 del 20/04/2010 sub.504 (porzione di unità immobiliare ad uso commerciale)

2.4 Visura storica C.F. F.M. 47 p.lla 283 sub 505 (unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale)

2.5 Planimetria catastale prot. FI0055233 del 15/02/2007 sub.505 (unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale)

2.6 Elaborato planimetrico F.M.47 p.lla 283 ed elenco subalterni del 09/02/2009

2.7 Elaborato planimetrico F.M.47 p.lla 283 ed elenco subalterni del 15/02/2007

2.8 Visura storica C.T. F.M. 47 p.lla 283

2.9 Visura storica C.F. F.M. 47 ex p.lla 500

2.10 Visura storica C.F. F.M. 47 p.lla 283 sub 508

- **Allegato 3:** Documentazione atti di provenienza

3.1 Trasferimento di proprietà di immobile del 26/06/2009 rep.2000/1803

3.2 Atto di compravendita del 08/07/2005 rep.4725/3801

3.3 Contratto di locazione del 01/07/2015

3.4 Contratto di locazione del 30/06/2006 e del 17/07/2014

3.5 Atto di compravendita del 08/07/2005 rep.4726/3802

3.6 Atto di compravendita del 19/03/1977 rep.17.616/4.549

- **Allegato 4:** Strumenti urbanistici vigenti

4.1 Estratto R.U.C.

4.2 Estratto Norme di Attuazione

- **Allegato 5:** Documentazione edilizia

5.1 Concessione Edilizia n. 32 del 07/10/1978

5.1.1 Tav.5 Sezioni Volumetria

5.1.2 Convenzione (Cessione Gratuita) del 01/12/2001

5.2 Concessione Edilizia n. 2 del 10/01/1980

5.3 Concessione Edilizia n. 89 del 18/11/1981

5.3.1 Contratto di locazione del 01/08/1980

5.4 Concessione edilizia n.42 del 05/06/1982

5.4.1 Certificato di collaudo del 22/02/1982 n.904

5.5 Permesso di Abitabilità e di Uso n.18 del 31/12/1984

5.6 Relazione di asseveramento del 30/01/1993 prot. 1012

5.7 Concessione Edilizia n.39 del 17/04/1993

5.7.1 Relazione tecnica

5.8 Relazione di asseveramento del 27/10/1994 prot. 11125

5.9 Non reperibilità Concessione Edilizia n.72 del 07/08/1995

5.10 D.I.A. del 07/07/1998 prot.7098 autorizzazione n.63

5.11 D.I.A. del 07/07/1998 prot.7098 autorizzazione n.64

5.12 D.I.A. n.46 del 18/04/2001

5.12.1 Scrittura privata del 2001

5.12.2 Relazione tecnica

5.12.3 Comunicazione di ultimazione lavori del 17/05/2001

5.12.4 Dichiarazione di conformità al progetto

5.13 Permesso Temporaneo n.2 del 13/02/2004

5.13.1 Atto unilaterale d'obbligo del 29/12/2003 rep.2136

5.13.2 Tav. progetto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.13.3 Comunicazione fine lavori con dichiarata la data 12/03/2004

5.14 Autorizzazione Unica Suap del 03/02/2005

5.14.1 Parere Comando VV.F del 24/01/2005 prot.669

5.15 D.I.A. in sanatoria n.80 del 09/05/2005

5.16 D.I.A. n.26 del 14/03/2006

5.17 D.I.A. n.67 del 31/05/2006

5.17.1 Relazione tecnica e conformità legge 13/89

5.17.2 Tav.3 Stato Futuro

5.18 Permesso di Costruire n.2007/062 del 12/04/2007

5.18.1 Relazione tecnica e conformità legge 13/89

5.19 D.I.A. n.10 del 03/02/2008

5.20 D.I.A. n.72 del 25/06/2008

5.20.1 Relazione tecnica e conformità legge 13/89

5.20.2 Deposito R.T. Genio Civile del 23/01/2009 prot.137158

5.20.3 Comunicazione fine lavori del 13/02/2009 prot.1192

5.21 Comunicazione fine lavori del 16/02/2009 prot.1262

5.22 Comunicazione fine lavori del 19/02/2009 prot.1334

5.23 Attestazione di Agibilità n.9 del 19/02/2009

5.23.1 Certificato di collaudo del 18/04/2008

5.23.2 Relazione Fine Lavori e Certificato R.T. Genio Civile del 20/02/2009
prot.137158

5.23.3 Dichiarazione congiunta rispondenza al progetto

5.23.4 Dichiarazione di conformità impianto di climatizzazione

5.23.5 Dichiarazione di conformità impianto idrico sanitario e scarico

5.23.6 Dichiarazione di conformità impianto elettrico

5.23.7 Dichiarazione VV.F del 23/01/2009 prot.580

5.23.8 Dichiarazione Legge 13/89



5.24 D.I.A. n.15 del 05/03/2009

5.24.1 Relazione tecnica e conformità legge 13/89

5.24.2 Tav.3 Stato Futuro Piante, Sezioni, Prospetti (sezioni e prospetti foto riduzione dell'originale)

5.25 Autorizzazione Unica Suap del 13/03/2009

5.26 Autorizzazione n.Pb/008009 del 18/05/2009

5.27 Autorizzazione Unica Suap del 13/08/2009

5.27.1 Parere a condizione VV.F del 01/07/2009 prot.0005420

5.28 Segnalazione Certificata di inizio Attività ed Asseverazione ai fini della sicurezza antincendio del 21/12/2012

- **Allegato 6:** Estratto inventario del 12/01/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(arch. Mara Magnani)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it